

Etude d'optimisation de la densité

(Articles L.300-1-1 du code de l'urbanisme)

Projet d'Aménagement

Domaine des Busseroles à Estaires (59)

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	2
2.	CONTEXTE DU PROJET	2
1.1.	Situation	2
1.2.	Site de l'opération	5
3.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	6
3.1	Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	6
3.2	Plan local de l'urbanisme (PLU).....	6
4.	OPTIMISATION DE LA DENSITE	7
4.1.	Facteurs à prendre en compte	7
4.2.	Scénario retenu	8

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1: Zonage de la commune	3
Figure 2: PADD du VALORISER DURABLEMENT LE FONCIER ET RÉPONDRE AUX ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES	3
Figure 3: Bilan chiffre du PLU	4
Figure 4: Localisation du site au sein de la commune.....	5
Figure 5: Parcelles cadastrales	5
Figure 6: Prescriptions du SCOT	6
Figure 7: Schéma de l'OAP du site.....	7
Figure 8: Typologie du bâti de l'opération	9

1. INTRODUCTION

L'article L.300-1-1 du code de l'urbanisme prévoit que « Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :

1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;

2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.»

Cette étude doit permettre de démontrer que l'opération d'aménagement a respecté les objectifs de la loi Climat et résilience du 22 août 2022 en ouvrant pour atteindre une certaine densité avec un cadre de vie et des formes urbaines limitant la consommation foncière.

2. CONTEXTE DU PROJET

1.1. Situation

Le projet d'aménagement se localise à Estaires, c'est une commune située dans le département du Nord en région Hauts-de-France. Elle se trouve à environ 20 kilomètres à l'ouest de Lille, la principale ville de la région, et à proximité de la frontière belge. Estaires est traversée par la Lys, une rivière importante de la région.

Bien que de taille modeste, Estaires possède un contexte urbain typique des petites villes françaises. Le centre-ville d'Estaires est généralement caractérisé par ses rues étroites et ses bâtiments anciens, témoins de son histoire. On y trouve une mairie, des commerces de proximité, des cafés et des restaurants, créant ainsi un noyau animé où les habitants peuvent se retrouver et socialiser.

Comme beaucoup de petites villes françaises, Estaires est entourée de terres agricoles, ce qui contribue à son charme rural. Les environs de la commune sont souvent parsemés de champs, de prairies et parfois de petits bois, offrant ainsi un contraste agréable avec l'agitation du centre-ville.

Quelques espaces de respirations sont implantés au contact du tissu urbain. Le parc Wattines en est l'exemple principal, jouxtant l'opération.



Figure 1: Zonage de la commune

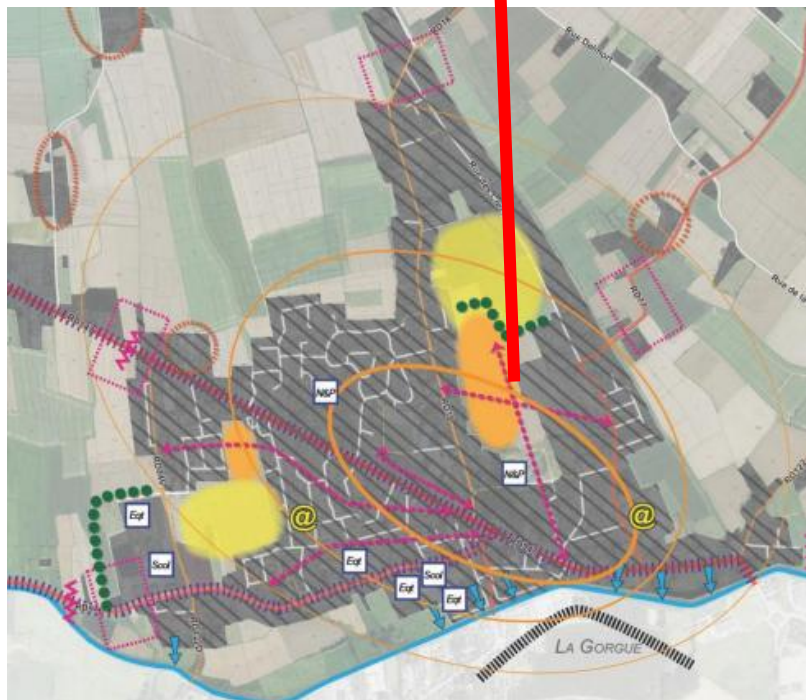


Figure 2: PADD du VALORISER DURABLEMENT LE FONCIER ET RÉPONDRE AUX ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES

Estaires poursuit sa dynamique de croissance démographique et prévoit d'atteindre environ 6 600 habitants à l'horizon 2030. Pour accompagner cette évolution et répondre aux besoins en logements, une réflexion est menée sur la mobilisation d'une enveloppe foncière estimée à près de 18 hectares, après prise en compte des projets déjà engagés.

Cette stratégie repose sur un équilibre entre le renouvellement du tissu urbain existant et le développement de nouveaux secteurs d'urbanisation. En parallèle, la remise sur le marché des logements vacants constitue un levier complémentaire à intégrer, en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Dans le respect des orientations du SCOT et des choix municipaux, le développement résidentiel s'appuie sur une répartition privilégiant environ 60 % des nouveaux logements dans les secteurs d'extension urbaine et 40 % au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Les futurs programmes de logements devront favoriser un développement harmonieux de l'habitat tout en répondant aux attentes des différentes catégories de population, notamment les jeunes actifs et les familles. L'objectif est de proposer une offre diversifiée, adaptée aux besoins du territoire, tant en matière de typologies de logements que de conditions d'accèsion.

Dans le cadre des travaux du Plan Local d'Urbanisme, le tableau suivant permet de mettre en évidence la diversité des projets.

a. Le renouvellement Urbain

Des opérations de renouvellement urbain sont envisagées sur la commune. En effet, des espaces sont identifiés comme espace à requalifier, repris dans le tableau ci-dessous. Ils font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Opération	superficie	Densité	Logements potentiels
Berge de la Lys-Gymnase (67)	1000 m ²	120 logements/ha	12
Quai du rivage-pétanque (66)	800m ²	130 logements/ha	11
Garage Coupet (65)	2000 m ²	100 logements/ha	20
Renouvellement urbain le long des berges de la Lys : site B (n°37)	2000 m ²	130 logements/ha	26
Renouvellement urbain le long des berges de la Lys : site C (n°68)	2476 m ²	120 logements/ha	30
Renouvellement urbain rue Kennedy (n°70)	3000m ²	40/50 logements/ha	15
	1,1 ha	103 logements/ha	114

c. Synthèse des besoins en extension et densité

	Superficie	densité	Logements potentiels
Site d'extension 1 : Busseroles	8,3 ha	18 logements/ha	149
Sites d'extension 2 : Joubarbes II	2,1 ha	18 logements/ha	38
Site d'extension 3 : rue des Créchets	0,8 ha	18 logements/ha	14
Total	11,4 ha	18 logements/ha	201

Figure 3: Bilan chiffre du PLU

De manière **globale**, l'ensemble des projets de la commune doit atteindre l'objectif fixé par le SCOT d'une densité de 22 logements par hectare. La densité ne se faisant pas à l'opération mais de manière cumulée afin de respecter les horizons différents de la ville. On observe une densité très élevée dans l'enveloppe urbaine et mesuré en extension afin de préserver le paysage existant.

1.2. Site de l'opération

Jouxtant le centre-ville d'Estaires **en continuité des extensions urbaines récentes**, le site présente un **environnement assez homogène**, entre maisons individuelles de styles variés, infrastructures routières et parcelles agricoles.

Les parcelles de projet se placent donc comme un verrou d'urbanisation en continuité de la frange bâtie. Cette localisation permet de couturer le tissu urbain existant en rattachant le projet aux infrastructures, tout en maillant le site aux quartiers alentour, reliant d'Est en Ouest la Commune.

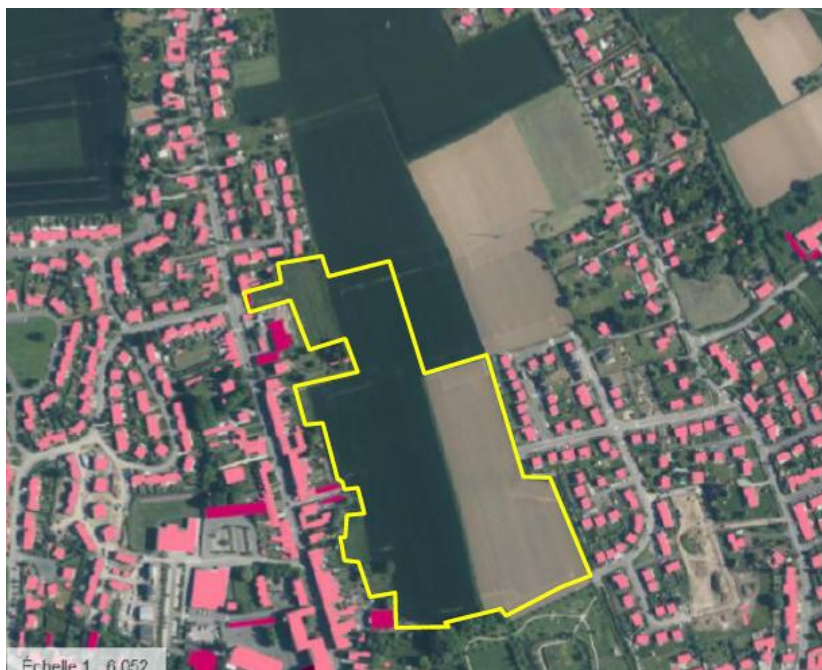


Figure 4: Localisation du site au sein de la commune



Figure 5: Parcelles cadastrales

Le terrain de l'opération, d'une surface de 7,8ha est bordé au Sud par le parc Wattines, à l'Est d'une zone résidentielle, à l'Ouest d'un tissu dense existant et du Nord par des parcelles agricoles.

3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

3.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT de Flandre et de Lys a été approuvé en juillet 2019, en cours de révision depuis le 03 mars 2020. Aujourd'hui le territoire du SCOT regroupe 2 intercommunalités (la Communauté de Communes Flandres Lys et la Communauté de Communes de Flandre Intérieure).

Il fixe les objectifs en termes de développement des enveloppes foncières sur le territoire afin de répondre à l'ambition démographique.

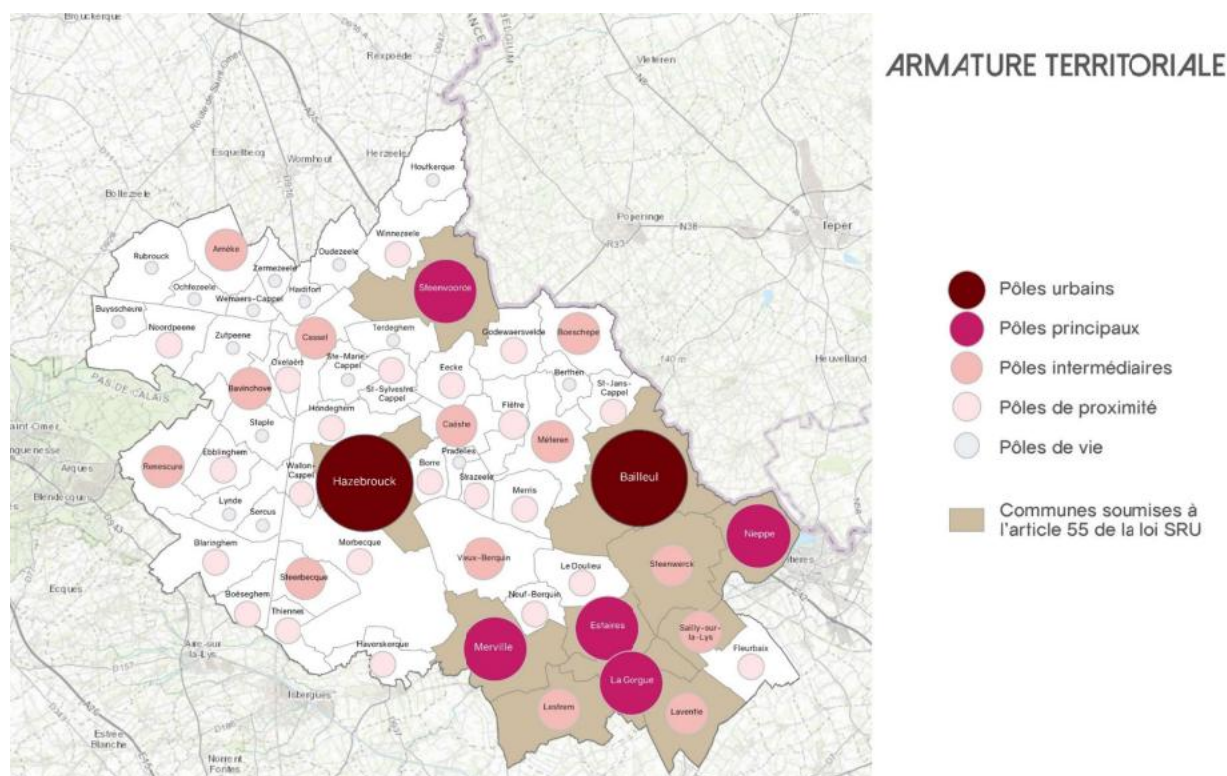


TABLEAU DE SYNTHESE DES OBJECTIFS DE DENSITE

Objet	Densité réelle moyenne	Echelle d'application
Extension urbaine	Supérieure ou égale à 19 lgt/ha	SCOT
OAP et opérations de plus de 5000m ² de surface de plancher :		Communale
- Pôles Urbains	Supérieure ou égale à 25 lgt/ha	
- Pôles Principaux	Supérieure ou égale à 22 lgt/ha	
- Pôles Intermédiaires	Supérieure ou égale à 19 lgt/ha	
- Pôles de Proximité	Supérieure ou égale à 17 lgt/ha	
- Pôles de Vie	Supérieure ou égale à 15 lgt/ha	

Figure 6: Préscriptions du SCOT

3.2 Plan local de l'urbanisme (PLU)

La commune dispose actuellement d'un P.L.U approuvé le 04 novembre 2019 modifié à une reprises en 2023 pour répondre aux objectifs des lois Grenelles (2010), de la loi ALUR (2014) et du SCOT (approuvé en 2019).

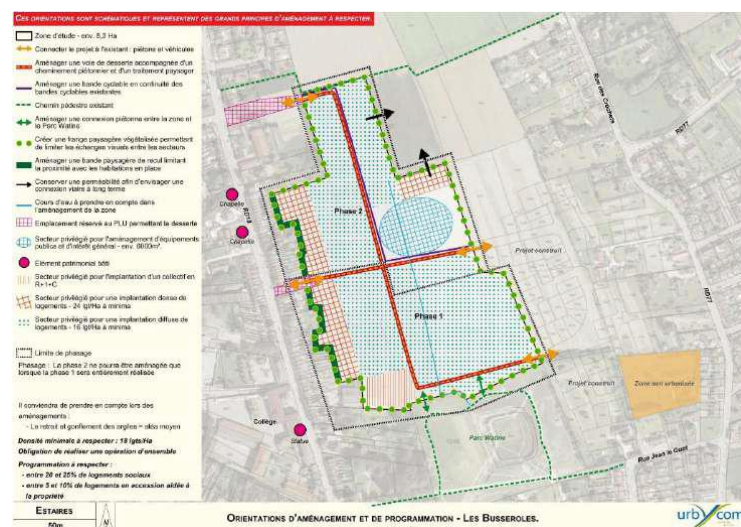


Figure 7: Schéma de l'OAP du site

L'OAP dans le respect du PADD, impose le respect d'une densité minimale de 18 logements hectare ;

4. OPTIMISATION DE LA DENSITE

4.1. Facteurs à prendre en compte

La réglementation

Les règles d'urbanisme, telles que le plan local d'urbanisme (PLU), le SCOT définissent des limites de densité de constructions pour une zone donnée. En effet, ces règles doivent être respectées pour obtenir les autorisations nécessaires à la construction.

Pour le projet, le SCOT définit 22 log/ha à l'échelle de la commune, le PLU impose 18 log/ha à l'échelle de l'OAP.

Le terrain et son environnement

Les différentes morphologies urbaines d'Estaires reflètent la typologie de bâtiment à travers les époques de développement de la ville. Le futur quartier tire son identité de son caractère agricole actuel. Le nouveau quartier, à vocation principale résidentielle, s'inscrit dans un écrin végétal et agricole entre un tissu pavillonnaire et urbain. L'Est étant une zone pavillonnaire, la typologie des logements est à dominante 'logement individuel'. L'Ouest étant une zone urbaine à typologie rurale.

C'est pour respecter le cadre existant, verdoyant et pavillonnaire que la PLU a fixé les fortes densités (<40% log/ha) pour les opérations dans le tissu urbain existant.

Le marché

La commune de Marck est considérée comme une commune peri-urbaine, elle offre les principaux services à proximité tout en étant dans un cadre plus épuré et résidentiel. L'urbanisation des dix dernières années s'est traduite par l'aménagement de lotissements composés de maisons individuelles, majoritairement pavillonnaires. Pour les dix prochaines années, l'objectif est de diversifier les formes

d'habitat. Les projets devront comprendre différentes typologies répondant au parcours résidentiel des ménages (jeunes couples, célibataires, personnes âgées ...).

La commune est recherchée pour ce cadre et l'offre de ce site permet de répondre à un marché voulant un cadre de vie plus résidentiel.

4.2. Scénario retenu

L'opération prévoit l'aménagement et la viabilisation d'un foncier de 7,8 hectares en vue d'y développer une programmation résidentielle regroupant 172 à 188 logements.

Afin de répondre aux besoins en logement identifiés sur la commune et le territoire, le projet propose :

- **61 lots libres** (pour la construction de maisons individuelles type T4/T5) ;
- **52 logements locatifs sociaux** (8 bâtiments collectifs – logements type T2/T3) ;
- **17 maisons individuelles groupées**, (logements type T3/T4) ;
- **42 appartements collectif en accession** (logements type T2/ T3/T4)

L'opération sera phasée en deux temps, afin que la livraison des logements et l'arrivée de population soient progressives :



Figure 8: Typologie du bâti de l'opération

La conception du projet s'est ainsi basée sur les objectifs et exigences de l'OAP et du PLU (densité de construction, continuités écologiques, desserte de la zone...). Pour autant, la conception a connu différentes évolutions au fil des résultats des études spécifiques menées pour l'opération (faune flore, patrimoine arboré, assainissement ...).

Au-delà de la densité brute, il a fallu prendre en compte dans la conception, les différents enjeux du site, conservation d'arbres, gestion des eaux pluviales sur site par des bassins paysagers, voiries structurantes pour relier les axes de la commune intégrant des voies cyclables. La densité de 20 log/ha est donc conforme à la réglementation et la densité nette, prenant en compte que la partie habitation de l'opération est d'environ 33 log/ha.